

São Paulo, 6 de Outubro de 2015

Ilmo Sr.
Raphael Morgado
Oliveira Trust DTVM S.A.
Avenida das Américas, 500 - Bloco 13 - sala 205
Barra da Tijuca
22640-100 - Rio de Janeiro - RJ

Prezado Raphael,

Conforme entendimentos preliminares, apresento proposta de prestação de serviços consultoria de investimentos imobiliários para as operações, projetos e empreendimentos do Fundo de Investimento Imobiliário TRX Logística.

Breve Histórico da PK Consultoria

PK Consultoria é uma empresa especializada em serviços de consultoria de investimentos imobiliários, atuando junto como Departamento Técnico para administradores de Fundo de Investimento Imobiliário, Fundos de Investimento em Participações e Fundos de Investimentos em Direitos Creditórios.

A PK atua também na estruturação de fundos exclusivos para investidores, incorporadores e empreendedores imobiliários, desenvolvendo soluções customizadas para esses clientes, inclusive na função de Consultor de Investimentos Imobiliários desses fundos.

Além dos serviços relacionados a fundos de investimentos, a PK Consultoria presta serviços também para empreendedores imobiliários no desenvolvimento dos seus negócios em geral ou em projetos específicos, incluindo o desenvolvimento de planos de negócios, projetos para desmobilização de ativos imobiliários, estruturação financeira e gestão empreendimentos imobiliários residenciais, securitização de recebíveis e estruturação financeira de projetos imobiliários comerciais e industriais.

Dentre os seus clientes, destacam-se incorporadores, instituições financeiras, gestores de fundos de investimento e fundos voltados para a participação ou desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, além de entidades de previdência privada.

Atualmente a PK Consultoria presta serviços de Departamento Técnico para os Administradores dos seguintes Fundos Imobiliários:

RB Capital Desenvolvimento Imobiliário II
Claritas Logística FII
FII Rio Negro
FII GRE XP Premium Properties
RB Capital Prime Realty I
RB Capital Prime Realty II
WM RB Capital FII

FII Terra
FII JPP
FII Transinc
FII ETR Properties
FII Challenger
FII Humaitá
FII Edom 4
FII Mérito Desenvolvimento Imobiliário

Na função de Consultor de Investimentos Imobiliários a PK Consultoria está a frente dos seguintes fundos atualmente:

Urbanização I FII
BRB QAM Paraná I FIP
Ouro Preto Trade Invest Renda Imobiliária I FII
Ouro Preto Desenvolvimento Imobiliário I FII

Nosso entendimento dos objetivos da Oliveira Trust

- ✓ A Oliveira Trust, na qualidade de Administrador do FII TRX Logística, está buscando profissionais ou empresas especializadas que possam substituir a atual Consultora Imobiliária do Fundo, em virtude de solicitação apresentada por parte dos cotistas do Fundo.
- ✓ A qualificação do prestador de serviços é essencial para assegurar a realização das funções requeridas de forma adequada e profissional, de modo a produzir a performance desejada pelos cotistas.
- ✓ A partir da seleção inicial dos potenciais prestadores desse serviço para o Fundo o Administrador deverá submeter a sua aprovação a Assembleia de Cotistas.

Escopo dos Serviços do Consultor de Investimento Imobiliário

O Regulamento e o Contrato de Consultoria Imobiliária estabelecem as seguintes funções e responsabilidades para o Consultor:

- a) consultoria e assessoria técnica na análise das oportunidades de investimentos imobiliários;
- b) seleção e recomendação ao Gestor para a aquisição de ATIVOS;
- c) acompanhamento da negociação da aquisição dos ATIVOS;
- d) acompanhamento dos ATIVOS, supervisão das obras de manutenção e reformas dos IMÓVEIS, definição de prestadores de serviço (como de reforma, manutenção, arquitetura, publicidade e vendas), acompanhamento de aprovações legais e acompanhamento da performance dos ATIVOS, incluindo a cobrança de aluguéis e outros recebimentos;
- e) acompanhamento do cumprimento das obrigações contratuais dos locatários, arrendatários ou cessionários de direitos referentes aos IMÓVEIS;

- f) assessoria ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR em quaisquer questões relativas aos investimentos em ATIVOS realizados pelo FUNDO, observadas as disposições e restrições contidas no REGULAMENTO;
- g) coordenação da administração das locações, obras de reformas, manutenção, conservação do imóvel, arrendamentos e outorgas de direito real de superfície dos empreendimentos relacionados aos ATIVOS integrantes do patrimônio do Fundo, assim como a comercialização dos ATIVOS;
- h) disponibilização ao ADMINISTRADOR, semestralmente, de relatório contendo laudo de avaliação elaborado por empresa especializada em avaliações, contratada a expensas do Fundo, referente ao valor de mercado dos IMÓVEIS integrantes do patrimônio do FUNDO, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base em análise técnica especialmente realizada para esse fim, em observância aos critérios de orientação usualmente praticados para avaliação dos ATIVOS integrantes do patrimônio do FUNDO, critérios estes que deverão estar devidamente indicados no relatório;
- i) identificação de NOVOS ATIVOS e propositura da aquisição dos mesmos ao GESTOR;
- j) supervisão da administração das sociedades em relação às quais o FUNDO adquirir participações em sociedades;
- k) enviar ao Administrador relatório contendo as informações sobre conjuntura econômica do segmento imobiliário em que se concentrarem as operações do FUNDO, relativas ao semestre findo, conforme previsto na alínea (c) do parágrafo segundo do Artigo 39 do Regulamento;
- l) informar ao Administrador o valor de mercado dos ATIVOS integrantes do patrimônio do FUNDO, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância de critérios que devem estar devidamente indicados no relatório. O valor de mercado dos ATIVOS integrantes do patrimônio do FUNDO será estimado com base em relatório a ser disponibilizado pela CONSULTORA IMOBILIÁRIA e contratada a expensas do FUNDO para prestar, exclusivamente, o serviço de avaliação dos ATIVOS e demais ativos integrantes da carteira do FUNDO.

A PK Consultoria participará, também, sempre que julgar necessário ou se solicitado pelo Administrador ou Gestor, de reuniões internas ou externas para discutir, avaliar ou negociar condições relativas aos empreendimentos do Fundo, ou ainda para esclarecer, informar ou avaliar situações específicas que sejam de responsabilidade do Administrador ou Gestor.

Prazos para a realização dos serviços

Para assumir as funções de Consultora de Investimentos Imobiliários do fundo a PK Consultoria está disponível para iniciar imediatamente, mediante contato próprio de consultoria, com vigência mínima de 12 meses.

Remuneração pelos Serviços

Pela prestação dos Serviços previstos nesta proposta o Fundo pagará à PK Consultoria um valor mensal equivalente um pouco menor que o valor vigente para o contrato de

Consultoria Imobiliária, podendo optar por uma taxa incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo ou sobre as suas receitas, na forma abaixo:

0,75% a.a. sobre o PL do Fundo, pagos mensalmente na proporção de 252 dias úteis por ano, ou

6,50% sobre a Receita Bruta mensal do Fundo, pagos mensalmente, no mês seguinte ao de referência.

Local de Prestação dos Serviços

Os serviços serão prestados nas instalações da PK Consultoria, em São Paulo e nas localizações dos ATIVOS investidos pelo Fundo.

Na hipótese de haver necessidade de deslocamento de funcionários para locais fora dos locais mencionados acima os custos de passagem, traslados e estadias deverão ser custeados pelo Fundo.

Confidencialidade

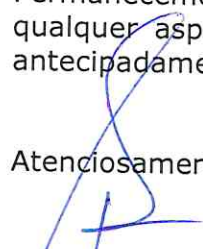
A PK Consultoria, por si e por seus subcontratados, compromete-se a guardar estrita confidencialidade sobre as informações a que obtiver acesso, não as utilizando em proveito próprio e não as revelando a terceiros, exceto dentro do escopo dos serviços mencionados nesta Proposta.

Esta obrigação de sigilo não será aplicada às informações que (i) pertencerem ao domínio público ou que se tornarem de domínio público sem violação da presente Proposta; (ii) forem reveladas a uma das partes por pessoa que não esteja obrigada a manter o sigilo sobre as informações; (iii) forem inequívoca e legitimamente conhecidas pela outra parte; (iv) sejam solicitadas ou exigidas, por força de lei ou norma ou por determinação de qualquer juízo ou tribunal. Qualquer outra informação que venha a ser transmitida a terceiros deverá ser precedida da prévia autorização por escrito da Contratante.

Não obstante o vencimento da proposta, o sigilo das Informações, permanecerá em vigor pelo prazo de 02 (dois) anos a contar do termino dos serviços prestados.

Permanecemos a sua inteira disposição para o esclarecimento ou detalhamento de qualquer aspecto relativo a esta proposta, ao mesmo tempo em que agradecemos antecipadamente pela confiança depositada em nossa empresa.

Atenciosamente,


Pedro Klumb
Diretor